

**Cassazione.** L'estensione a edifici diversi

## Centri commerciali, regole comuni in via transitoria

**Luana Tagliolini**

In tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici abbiano parti comuni (quelle elencate dall'articolo 1117 del Codice civile) si applicano comunque le disposizioni sul condominio. Lo stabilisce l'articolo 1117 bis, estende quindi le regole condominiali al supercondominio ma anche, per esempio, alle **villette a schiera** con beni comuni, oppure a fattispecie come strade, cortili e aree che servono contemporaneamente a più stabili condominiali, a **centri commerciali**, a officine eccetera.

Di recente la Cassazione (sentenza 7736 del 2 aprile 2014) ha disposto che «nel caso edifici che costituiscono dei centri commerciali si applicano le norme sul condominio negli edifici, fintanto che non trovano applicazione le clausole contrattuali che disciplinano la gestione degli spazi comuni alle singole unità immobiliari». Nel caso in esame il proprietario-costruttore di un centro commerciale aveva iniziato a vendere le unità immobiliari in esso ubicate. Negli atti d'acquisto era previsto che la gestione delle parti comuni fosse demandata a un consorzio di successiva costituzione.

Nel frattempo al proprietario di un'attività commerciale ubicata nel centro era stato ingiunto, con decreto, di pagare le spese condominiali, che erano state deliberate in regolari assemblee, gestite in base alle norme sul condominio, nelle more della costituzione del consorzio. Il proprietario aveva fatto opposizione al decreto, contestandone la legittimità perché gli atti d'acqui-

sto lo esoneravano dalle spese. L'opposizione è stata accolta in primo grado e bocciata in appello.

La Cassazione ha dato torto al proprietario, precisando che la normativa sulle spese e, in ogni caso, quella sulla gestione delle parti comuni di un edificio, può essere regolamentata tra le parti in modo autonomo. Ma fintanto che ciò non si avvera, non c'è motivo per escludere che la gestione del condominio sia soggetta all'ordinaria disciplina codicistica.

### L'INDICAZIONE

Applicabili le disposizioni sul condominio fino a quando non diventano operative altre previsioni contrattuali

Pertanto, solo a seguito della costituzione del consorzio «l'amministrazione delle cose comuni relativa all'area adibita a centro commerciale sarebbe stata differentemente normata e disciplinata con autonomia e nuova elaborazione di tabelle di ripartizione di spese ed oneri». Dalle delibere assembleari «non poteva che derivare l'obbligo del dovuto pagamento». Pertanto, «mancando la prova della costituzione del Consorzio ed essendo, viceversa, sussistente la prova dell'esistenza del condominio, non può che ritenersi esatta la conclusione a cui è pervenuto il Giudice d'appello», quindi il decreto era legittimo e il condomino doveva pagare quanto richiesto con quell'atto.